

공간지원리츠2호 출자 시행 동의안

심사보고

의안 번호	3333
----------	------

2025. 11. 26.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 10. 18. 서울특별시장 제출
- 회부일자: 2025. 10. 23.
- 상정 및 의결일자
 - 제333회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2025. 11. 26. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (황상하 서울주택도시개발공사 사장)

1. 제안이유

가. 본 사업은 서울시 내 노후 주거지의 주거 환경 개선과 주택 공급 확대를 목표로 추진되는 모아주택사업, 공공재개발사업 등으로 조성되는 도시재생사업 자산을 先매입하여, 민간 부진 사업장의 참여를 촉진하고 양질의 주거환경 조성 및 지역 활성화를 도모하기 위하여 서울주택도시개발공사와 주택도시기금이 600억원의 재원을 마련하여 “공간지원리츠2호”를 설립하는 사업임.

나. 본 사업은 현재 자금조진이 예상되는 “공간지원리츠1호”에 이어 추진하는 사업이며, 매입한 자산은 10년 간 주거수요자 및 임차 상

인 등에게 시세보다 저렴한 임대료로 제공하여 지역 활성화와 주거 안정에 기여하고자 함.

다. 주거환경 개선을 추진하기 어려운 낙후 도심에서 정책·시책 사업 활성화를 위해서 서울주택도시개발공사의 재정부담을 최소화 하며 중앙정부 재원의 활용이 가능한 리츠 설립을 위해 「지방공기업」 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

가. 출자대상

- 1) 기관명칭 : (주)서울도시재생공간지원제2호주택관리부동산투자회사
- 2) 총사업비 : 3,000억 원
- 3) 총출자금 : 600억 원
- 4) 출자자 현황
 - 서울주택도시개발공사(SH) : 300억 원
 - 주택도시보증공사(HUG) : 300억 원
- 5) 사업기간 : 2026.1월 ~ 2039.3월

나. 사업방식

- 1) 투자방식 : 자금을 선(先)조성하고 투자자산을 후속매입
- 2) 매입대상 : 서울시 내 모아주택사업, 공공재개발사업, 도시재생사업에 따라 조성된 자산 등
- 3) 자산운영방식
 - 임대조건 : 임대기간 10년
 - 임대료수준 : 시세의 90% 이하

III. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 동의안은 서울주택도시개발공사(이하 “SH공사”)가 모아주택, 공공재개발 등 사업으로 조성되는 자산(주택 등)을 先매입함으로써 소규모 민간 사업자의 사업참여를 촉진하고 양질의 주거환경 조성 및 지역 활성화를 도모하기 위하여 국토교통부(이하 “국토부”)와 공동으로 (주)서울도시재생공간지원 제2호위탁관리부동산투자회사(이하 “리츠2호”)를 설립하려는 것으로, 그에 앞서 자기자본 600억(총사업비의 20%) 중 SH공사 부담분인 300억원을 출자하고자 「지방공기업법」 제54조제2항1)에 따라 미리 서울특별시의 회의 의결을 받으려는 것임.

〈 공간지원리츠2호 총사업비 재원구성비 〉

총사업비 (100%)	자기자본(20%)		타인자본(60%)		기타(보증금 등) (18.2%)
	SH(보통주) (10%)	기금(우선주) (10%)	기금융자 (36.7%)	민간대출 (25.1%)	
3,000억	300억	300억	1,100억	752억	548억

※ HUG보증 민간대출 : 기금융자 및 보증금 규모에 따라 민간대출 변동 가능

- ‘공간지원리츠’는 ’19. 4월 개정된 「주택도시기금법」 제9조제2항제2호의 22)에 따라 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에

1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자) ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치 단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

2) 「주택도시기금법」 제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.
2의2. 제1호가목* 및 제2호가목**의 사업으로 조성된 부동산을 매입하여 도시재생 활성화 목적으로 운영하는 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다)에 대한 출자 · 융자 < 2019. 4. 23. 신설 >

* 1. 다음 각 목에 대한 융자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업

** 2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자 · 투자 또는 융자
가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용

관한 특례법」, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」으로 조성된 부동산을 매입하기 위한 목적인 리츠³⁾로, SH공사와 국토부는 '공간지원 리츠1호'(이하 "리츠1호")를 '20. 6월에 설립하여 총 6개 사업장의 주택(261세대, 오피스텔 147실 포함) 및 업무시설 등을 매입한 바 있음(검토보고서 복임6 참조).

- 이번에 설립하고자 하는 리츠2호는 리츠1호의 총사업비(1,800억원) 소진이 예상되는 상황에서 추가 리츠 설립이 필요해진 것이며, 리츠2호의 총 사업비(3,000억원)는 리츠1호 대비 167%가 증가한 규모임.
- 이를 위해 SH공사와 국토부는 리츠2호 설립을 위한 사전절차를 이행⁴⁾하였고, 국토부(주택도시기금)는 연내에, SH공사는 '26. 1월 이내에 출자를 계획하고 있음.

〈 리츠1호 및 2호 총사업비 구성비율 〉

구 분	리츠1호*		리츠2호	
	금 액	비 율	금 액	비 율
총사업비	1,800억원	100%	3,000억원	100%
자기자본	SH공사	108억원	6.0%	300억원
	주택도시기금	252억원	14.0%	300억원
타인자본	기금융자	900억원	50.0%	1,100억원
	민간대출	87억원	4.8%	752억원
기타	보증금	453억원	25.2%	548억원

※ 리츠1호 재원구성비는 '서울 도시재생 공간지원리츠 출자 동의안' 검토보고서('20.4.) 기준임

3) REITs(부동산투자회사, Real Estate Investment Trusts) : 부동산투자회사법 제2조제1호에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권 등에 투자·운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 부동산 간접투자기구인 주식회사
<출처 : HUG홈페이지>

4) SH공사-국토부 사전협의('25.1.)→SH 투자심사실무위원회 심의('25.3., 원안가결)→한국지방행정연 구원 출자 타당성 검토(LIMAC)('25.3.~'25.11.)→HUG 투자심의위원회('25.11., 원안가결)→SH 투자심사위원회 심의('25.11., 원안가결)→HUG 도시재생투자심의위원회('25.11월 말 예정)

- 리츠2호는 리츠1호와 동일하게, 리츠 설립 시 주요 투자 대상을 확정하지 않고 자금을 선(先) 조성한 후 투자자산을 매입하는 블라인드 리츠로, **△매입대상이 되는 사업장은 공공주도형 모아주택사업과 공공재개발사업**에서 건설되는 주택과 균린생활시설이며, **△매입조건은 매입가격이 시세 94% 이하로서 종합부동산세가 부과되지 않는 9억원 이하(공시지가 기준)인 자산으로 할 계획임.**

〈 공간지원리츠2호 매입대상 〉

사업유형	대상사업	내용
공공 주도형	모아주택	자율주택정비, 가로주택정비, 소규모재건축 사업장 내 주거시설을 조합과의 협의를 통해 자산 선매입 *절차: 사업진척에 따라 사업부서에서 사전 협의 요청 시, 협의 반영
	공공재개발	정비사업의 시행으로 신축되는 주거·업무·상업시설을 시행자 등과 협의를 통해 자산 선매입 *절차: 사업진척에 따라 사업부서에서 사전 협의 요청 시, 협의 반영
민간 참여형	도시재생활성화지역 (52개소)	도시재생활성화지역 내 신축자산에 대해 자산매입 공모(AMC ⁵) 주체)를 통하여 매입자산(민간사업자) 선정 *청년안심주택 부실사업장 등

※ 매입대상 자산 : 민간사업장 발생 주택(공공지원민간임대주택, 일반분양주택), 상업·업무시설 등

※ 공사가 기 참여 종이거나 공동시행 중인 사업장에서 조성되는 시설의 매입을 우선 검토하되, 총사업비 중 리츠 설립 시점에 구체화 되지 않은 물량은 공모 등의 방식으로 후속 매입

- 리츠2호는 블라인드 리츠지만, 용산구 모아주택사업 및 강북구 공공재개발사업으로 조성되는 주택 235호를 매입한다는 가정으로 주택도시기금(HUG)의 도시재생투자심의위원회 심의기준에 따른 타당성 분석(경상가격 기준)상 시뮬레이션 결과, 리츠 청산 시기인 '39년에는 SH공사 출자금 300억원을 회수하고 출자금에 대한 배당수익이 약 240억원이 발생할 것으로 분석되며 내부수익률은 4.52%로 나타남⁶⁾.

5) AMC(자산관리회사, Asset Management Company) : 위탁관리 또는 기업구조조정 부동산투자 회사의 위탁을 받아 자산의 투자·운용 업무를 수행하기 위한 회사 <출처 : 한국리츠협회>

6) 한국지방행정연구원 출자 타당성 검토(LIMAC)에서는 B/C 0.329, PI 0.7로 타당성이 부족한 것으로 나타났으나, 물가상승률을 반영하지 않는 불변가격을 기준으로 경상가격 기준 결과와 다소 차이가 있으며, 주택도시기금이 참여하는 리츠사업의 경우 경상가 기준의 주주 IRR을 주요 분석지

- 리츠가 매입한 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원 민간임대주택으로 공급하게 되며 청년, 신혼부부의 임대료는 시세의 75% 이하임에 따라⁷⁾ 이들 계층의 주거 안정에 이바지할 것으로 판단됨.

〈 공간지원리츠2호 총투자비 및 회수 현금흐름 〉

(단위 : 백만원, 경상가 기준)

구분	합계	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2039년
공사 지출	30,000	-	30,000	-	-	-	-	-
공사 출자금	30,000	-	30,000	-	-	-	-	-
공사 수입	53,894	-	-	-	-	-	-	53,894
공사 출자금 회수	30,000	-	-	-	-	-	-	30,000
배당수입	23,894	-	-	-	-	-	-	23,894

※ HUG 도시재생투자심의위원회 심의 자료 기준이며, SH공사 출자금은 '26.1월 이내에 출자할 계획임

〈 공간지원리츠2호 연도별 소요재원 〉

(단위 : 백만원, 경상가 기준)

구 분	계	기투자	2024년 (분석기준년도)	2025년 (심사년도)	2026년	2027년	2028년	2029년 이후
사업비 (A)	계	300,000	-	-	794	47,326	47,788	149,272
	자산매입비	238,481	-	-	-	46,271	46,271	145,938
	리츠운영비	11,851	-	-	794	759	759	1,735
	부동산관리비	10,883	-	-	-	-	-	10,883
	금융비	38,785	-	-	-	296	758	1,599
재원조달 (B)	계	300,000	-	-	70,000	22,000	22,000	186,000
	주택도시기금 출자	30,000	-	-	30,000	-	-	-
	시울주택도시기금공사 출자	30,000	-	-	30,000	-	-	-
	기금융자	110,000	-	-	10,000	22,000	22,000	56,000
	민간차입금	75,177	-	-	-	-	-	75,177
	보증금 등	54,822	-	-	-	-	-	54,822

※ HUG 도시재생투자심의위원회 심의 자료 기준이며, SH공사 출자금은 '26.1월 이내에 출자할 계획임

표(국토부 영업등록, HUG 도시재생투자심의위원회 의사결정)로 판단함.

7) 최초 임대료 산정 기준(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제17조의2 및 별표 1, 2)

- 청년, 신혼부부, 고령자(특별공급)

• 특별공급비율: (20% 이상~ 30%미만) 70페센트 이하, (30%이상) 75페센트 이하

- 일반: 95페센트 이하

- 종합하면, 리츠2호는 환율 상승, 원자재값 인상 등 사업비 조달 여건 악화로 어려움을 겪고 있는 민간 소규모 건설사업장을 지원함으로써 양질의 주거환경 조성 및 지역 활성화 기능 도입을 도모하는 동시에, 매입한 주택을 공공지원민간임대주택(임대의무기간 10년)으로 공급함으로써 청년, 신혼부부층의 주거 안정에 기여할 것으로 판단됨. 다만, 향후 리츠2호 청산시점의 수익성 확보를 고려한다면 자산 선택 시 대중교통 인접, 도심 등에 입지한 자산을 매입하는 등 가치 보전 및 상승 전략이 필요할 것임.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

공간지원리츠2호 출자 시행 동의안

의안 번호	3333
----------	------

제출년월일 : 2025년 10월 18일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 본 사업은 서울시 내 노후 주거지의 주거 환경 개선과 주택 공급 확대를 목표로 추진되는 모아주택사업, 공공재개발사업 등으로 조성되는 도시재생사업 자산을 先매입하여, 민간 부진 사업장의 참여를 촉진하고 양질의 주거환경 조성 및 지역 활성화를 도모하기 위하여 서울주택도시개발공사와 주택도시 기금이 600억원의 재원을 마련하여 “공간지원리츠2호”를 설립하는 사업임.
- 나. 본 사업은 현재 자금조진이 예상되는 “공간지원리츠1호”에 이어 추진하는 사업이며, 매입한 자산은 10년 간 주거수요자 및 임차 상인 등에게 시세보다 저렴한 임대료로 제공하여 지역 활성화와 주거 안정에 기여하고자 함.
- 다. 주거환경 개선을 추진하기 어려운 낙후 도심에서 정책·시책 사업 활성화를 위해서 서울주택도시공사의 재정부담을 최소화 하며 중앙정부 재원의 활용이 가능한 리츠 설립을 위해 「지방 공기업」 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

- 가. 출자대상

1) 기관명칭 : (주)서울도시재생공간지원제2호주택관리부동산투자회사

2) 총사업비 : 3,000억 원

3) 총출자금 : 600억 원

4) 출자자 현황

○ 서울주택도시개발공사(SH) : 300억 원

○ 주택도시보증공사(HUG) : 300억 원

5) 사업기간 : 2026.1월 ~ 2039.3월

나. 사업방식

1) 투자방식 : 자금을 선(先)조성하고 투자자산을 후속매입

2) 매입대상 : 서울시 내 모아주택사업, 공공재개발사업, 도시 재생사업에 따라 조성된 자산 등

3) 자산운영방식

○ 임대조건 : 임대기간 10년

○ 임대료수준 : 시세의 90% 이하

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법 제54조(다른 법인에 대한 출자)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 해당사항 없음

라. 기타

※ 작성자 : 서울주택도시개발공사 자산운용본부 정태상/김형원(☎ 3410-8569/8571)